Uitgangspunten overdracht
oudbouw voormalige Zeevaartschool (Oudbouw)
Gemeente Texel (Gemeente) - Historische Vereniging Texel (HVT)
Bijlage 6 bij bestuurlijk voorstel met Zaaknummer: 3747936

Algemeen
Deze uitgangspunten zijn niet uitputtend, maar vormen het kader dat in ieder geval geldt voor de overdracht van de Oudbouw voormalige Zeevaartschool (Schilderend 39) door de Gemeente aan de HVT. Binnen dit kader is de uitwerking van de definitieve afspraken met de HVT een collegebevoegdheid. De HVT heeft tot 1 januari 2027 de tijd om aan te geven of zij de Oudbouw van de gemeente willen overnemen. Dit document vervalt als er niet voor 1 april 2027 een door de HVT ondertekende en vervolgens door het college bekrachtigde overeenkomst is inzake de overdracht van de Oudbouw door de Gemeente aan de HVT. Partijen spannen zich in om zo spoedig mogelijk tot een overeenkomst en notariële overdracht te komen. Er dient hiervoor tevens nog een zogenaamde Didam-publicatie plaats te vinden.

Uitgangspunten

1. **Uitgifte in erfpacht met erfpachtafhankelijk recht van opstal**
   a. De grond onder de Oudbouw wordt ‘eeuwigdurend’ (onbepaalde tijd) in erfpacht uitgegeven conform de ‘Beleidsregels uitgifte grond in erfpacht gemeente Texel’.
   b. Bestemming erfpachtrecht:
   “het hebben en behouden van de Oudbouw voor de huisvesting van de HVT ten behoeve van niet-commerciële activiteiten (in de ruimste zin van het woord) passend bij een historische vereniging”.
   c. Koop van de ondergrond is niet wenselijk vanwege het gemeentelijk belang om de Oudbouw te behouden, de Gemeente blijft ‘bloot’ eigenaar van de ondergrond. Dit in afwijking van artikel 4.6 van de erfpachtvoorwaarden.
   d. Jaarlijkse canon (prijspeil 2026) ca. € 3.100
   (canonpercentage 5% over grondwaarde (prijspeil 2026) ad. € 62.000)
   e. Voor de Oudbouw wordt een erfpachtafhankelijk opstalrecht gevestigd, waarbij er een eenmalige retributie geldt ad. € 163.000 (de taxatiewaarden van ‘de stenen’). De Gemeente geeft voor deze eenmalige retributie een incidentele subsidie, zie onder 3.
   f. De ‘Algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond in erfpacht van de gemeente Texel 2019’ worden van toepassing verklaard.
   g. Notariële overdracht (vestiging erfpachtrecht en erfpachtafhankelijk opstalrecht) vindt plaats op een nader door de Gemeente en de HVT te bepalen datum.
   h. Omzet- en/of overdrachtsbelasting, notaris- en kadastrale kosten zijn voor rekening van HVT.

2. **Renovatie en verbouw Oudbouw**
   a. De renovatie en verbouw van de Oudbouw (het geschikt maken in de ruimste zin van het woord) is voor rekening en risico van de HVT.

b. De Gemeente levert de Oudbouw op in de staat waarin de Oudbouw verkeert op de datum van notariële overdracht, met zichtbare en onzichtbare gebreken en met in acht name van 2.c, 2.d en 2.e.
c. Voorafgaand aan de notariële overdracht wordt een asbestinventarisatie in de Oudbouw gedaan. Indien er asbest wordt aangetroffen, dan zal dit door de Gemeente voor haar rekening en risico worden verwijderd, zonder verder herstel van de gevolgen van de asbestverwijdering (behoudens tijdelijke maatregelen om de Oudbouw wind- en waterdicht te houden).
d. Voorafgaand aan de notariële overdracht worden alle uitbreidingen van de Oudbouw (nu Artex) voor rekening en risico van de Gemeente gesloopt. Vervolgens wordt de Oudbouw - in afwachting van de renovatie door HVT - door de Gemeente met tijdelijke maatregelen goed dichtgezet.
e. Voorafgaand aan de notariële overdracht worden de wateraansluiting en elektra-aansluiting door de Gemeente voor haar rekening en risico verplaatst naar de Oudbouw (naar een in afstemming met de HVT te bepalen locatie). De gasaansluiting wordt verwijderd.
f. De gemeente geeft een incidentele subsidie voor de renovatie van de Oudbouw ad. € 315.000, zie onder 3.

3. Incidentele subsidie Gemeente aan HVT

a. De Gemeente is bereid met toepassing van artikel 4.23 lid 3 sub d Algemene wet bestuursrecht een incidentele subsidie te verstrekken aan de HVT ad. € 478.000. Op deze incidentele subsidie is de Algemene subsidieverordening Texel 2020 van toepassing (of een latere versie).
b. De incidentele subsidie bestaat uit € 163.000 voor de eenmalige retributie ten behoeve van het erfpachtafhankelijk opstalrecht en een eenmalige bijdrage in de renovatie van de Oudbouw ad. € 315.000.
c. HVT vraagt de incidentele subsidie aan nadat er een door de HVT ondertekende en vervolgens door het college van burgemeester bekrachtigde overeenkomst is inzake de overdracht door de Gemeente van de Oudbouw aan de HVT.
d. De subsidie voor de retributie ad. € 163.000 wordt verrekend bij de notaris, hetgeen wordt opgenomen in de subsidiebeschikking (nog op te stellen).
e. De € 315.000 wordt uitgekeerd aan de HVT conform de voorwaarden in de subsidiebeschikking (nog op te stellen).

4. Informatie verstrekt aan HVT

HVT is geïnformeerd over en heeft kennis genomen van het programma/stedenbouwkundige schets, dat is opgesteld voor de toevoeging van woningbouw op de locatie voormalige Zeevaartschool. Ook is de HVT geïnformeerd over de aanvraag van Stichting Dorpsherstel Texel tot aanwijzing van de Oudbouw tot gemeentelijk monument.